

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi taloudellisissa vaikeuksissa oleville asuntovelallisille myönnettävästä korkotuesta ja laiksi asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki, jolla luotaisiin uusi väliaikainen korkotukilainoitus huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa oleville asuntovelallisille. Korkotuella tuettaisiin sellaisia velallisia, jotka eivät selviydy asuntoluottojensa hoitomenoista luottolaitosten kanssa sovittavilla lyhennysvapailta vuosilla tai muilla järjestelyillä taikka jo nykyisin käytettävissä olevilla yhteiskunnan tukikeinoilla.

Korkotukea myönnettäisiin valtion talousarviossa päätettävän hyväksyttävien korkotukilainojen enimmäismäärän puitteissa. Korkotukea myönnettäessä on tarkoitus asettaa etusijalle ne, joitten taloudellinen asema on kaikkein vaikein.

Esityksessä ehdotetaan myös säädettäväksi laki asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa. Lain tarkoituksena on edistää niin sanottuun kahden asunnon loukkuun joutuneitten sekä asuntoluottojen maksuvaikeuksiin joutuneitten asuntovelallisten asuntojen ostamista vuokra-asunnoiksi. Asuntojen hankkimista lainoitettaisiin ehdoiltaan asuntotuotantolain (247/66) mukaisilla lainoilla kuitenkin siten, että muun muassa asunnon käyttöön ja luovutukseen liittyviä rajoituksia olisi lievennetty.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan heti kun ne on hyväksytty ja vahvistettu ja olemaan voimassa 30 päivään kesäkuuta 1993.

YLEISPERUSTELUT

1. Nykyinen tilanne

Rahamarkkinoiden vapautuminen, reaalisesti korkea korkotasoa, asuntojen hintojen voimakas vaihtelu sekä tulotason ennakoimattomat muutokset ovat aiheuttaneet monelle asunnonhankkijalle tai -vaihtajalle vaikeita taloudellisia ongelmia.

Asuntojen hinnat lähtivät äkilliseen nousuun vuonna 1987. Vuodesta 1986 vuoteen 1989 vanhojen osakehuoneistojen velaton keskihinta nousi lähes kaksinkertaiseksi. Voimakkain asuntojen hinnannousun ajanjakso kesti vuoden 1988 keväästä vuoden 1989 kevääseen. Asuntojen hintojen nousu katkesi vuoden 1989 toisella neljänneksellä ja asuntokauppojen määrä kääntyi samalla laskuun.

Rahoitusmarkkinoiden vapauttamisen myötä lainoitusosuudet asunnon hankinnan rahoituksesta nousivat korkeiksi. Asunnon hankinta tai vaihto rahoitettiin monessa tapauksessa kokonaan lainarahoituksella. Lainarahoituksen aiheuttamista pääomakustannuksista arvioitiin selvittävän, koska jyrkkää taloudellisten näkyminen heikkenemistä ei osattu ennakoida.

Eniten asunnon vaihtoon liittyviä ongelmia syntyi asuntokaupoissa, jotka tehtiin ennen vuotta 1990. Tällöin syntyi pääosa kahden asunnon loukku-tilanteista, kun asuntojen myyntiajat pitenevät ja myytävästä asunnosta saatava hinta laskee. Myyntiajan pitenevien vuoksi saatettiin joutua ottamaan suuriakin järjestelyluottoja, joitten korkotasoa on korkea. Asuntojen hintojen laskun takia saatettiin ar-

vioida väärin uuden ja vanhan asunnon hinnan välinen rahoitustarve.

Taloudellisen tilanteen heikennyttyä ovat uudeksi ylivelkaantuneiden ryhmäksi muodostuneet ne asunnonhankkijat, jotka eivät selviä hankkimansa yhden asunnon aiheuttamista velkojen pääomakuluista tulotason pudottua jyrkästi esimerkiksi työttömyyden takia.

2. Esitys laiksi taloudellisissa vaikeuksissa oleville asuntovelallisille myönnettävästä korkotuesta

Lakiehdotuksen tavoitteena on auttaa ylivelkaantuneita asuntovelallisia selviämään taloudellisesti siihen saakka, kunnes heidän taloudellinen tilanteensa paranee tai kunnes oikeusministeriössä valmisteltavana oleva lainsäädäntö luonnollisen henkilön velkaneuvonnasta ja velkajärjestelystä saadaan sovellettavaksi. Tukea on tarkoitus myöntää sellaisille perheille, joitten taloudelliseen tilanteeseen ei lähitulevaisuudessa ole muutoin odotettavissa parannusta. Korkotuki on tarkoitettu asuntovelallisille, jotka eivät selviä asuntolainan tai -lainojen hoitomenoista lyhennysvapaiden vuosien avulla. Myöskin pyrkimyksenä on rajata tuen piiriin tulevat perheet siten, että tukea myönnettäisiin vain niille, joiden taloudellinen tilanne ei muilla keinoin ole autettavissa. Tällaisina muina keinoina tulevat kysymykseen esimerkiksi asumistuki tai luottolaitoksen suorittamat rahoitusjärjestelyt.

Ylivelkaantuminen saattaa johtua kahden asunnon loukkuun joutumisesta. Tällöin tukea on tarkoitus myöntää vain niille perheille, jotka ovat saaneet toisen asunnoista myytyä. Vain tässä tapauksessa on tiedossa, millaiseksi perheen velkarasitus muodostuu.

Toisen ryhmän ylivelkaantuneita muodostavat ne perheet, joilla on suuret asuntolainat ja joiden taloudellinen tilanne on ennalta arvaamattomalla tavalla muuttunut yleisen taloudellisen kehityksen johdosta. Suurin ryhmä tällaisia velallisia lienee työttömyyden takia maksuvaikkeuksiin joutuneet. Näihin rinnastettavassa tilanteessa voivat olla konkurssiin joutuneet yksityisyrittäjät tai sellaiset henkilöt, jotka ovat ostaneet keskeneräisen asunnon RS-järjestelmän ulkopuolella olevalta konkurssiin joutuneelta rakentajalta.

Asunnon hankinnan olisi tullut tapahtua

hyvissä ajoin ennen lain voimaantuloa. Tällä halutaan estää se, että korkotuen saamiseksi ostettaisiin asuntoja. Tarkoituksena on, että valtioneuvoston päätöksellä aikarajaksi määrätään 1.1.1992.

Korkotuen myöntämisen yhteydessä luottolaitoksen lainat tulisi muuttaa pitkäaikaisiksi ja niiden korko saisi olla enintään samansuuruisen kuin muissa vastaavaan tarkoitukseen myönnettyissä lainoissa. Muutoinkin korkotuen piiriin hyväksyttävän luoton ehtojen tulisi olla hyväksyttävät.

3. Esitys laiksi asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa

Esityksellä pyritään siihen, että kunnat, kuntaliitot ja eräät muut yhteisöt ostaisivat kahden asunnon loukussa olevien perheiden asuntoja vuokra-asunnoiksi. Myytävät asunnot ovat useissa tapauksissa suurempia kuin valtion asuntolainalla rakennettavat tai erityisryhmille hankittavat vuokra-asunnot. Tämän vuoksi hankinnan käynnistyminen edellyttää poikkeuksia voimassa olevaan asuntotuotantolakiin. Poikkeukset ehdotetaan tehtäväksi erillisellä lailla, koska kyseessä on vain rajoitetun ajan voimassa oleva muutos asuntotuotantolaikiin.

Esityksen tarkoituksena on laajentaa lainojen saajapiiriä, poistaa tai lieventää asukkaiden valintaan ja asunnon käyttöön liittyviä rajoituksia sekä lyhentää luovutusrajoitusten voimassaoloaika. Lainojen haku- ja myöntäminenmenettelystä on tarkoitus tehdä mahdollisimman joutuisa ja joustava.

4. Esityksen valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä ja se perustuu pääosin valtioneuvoston kanslian velkatyöryhmän 13 päivänä tammikuuta 1992 antamassa muistiossa tehtyihin ehdotuksiin.

5. Esityksen organisatoriset ja henkilöstövaikutukset

Lainojen hyväksyminen korkotuen piiriin

ehdotetaan asuntohallituksen tehtäväksi. Uusia tehtäviä olisivat haku- ja myöntämismenettelyn luominen, hakemusten käsittely sekä neuvontaja- ja valvontatehtävät. Esityksen toteuttaminen edellyttäisi lisähenkilöstöä ainakin siksi ajaksi, kun hakemuksia käsitellään. Lisähenkilöstö voidaan kuitenkin järjestää hallinnonalan sisäisin henkilöstösiirtein. Valtiokonttorille tulisi uutena tehtävänä korkohyvityksen maksaminen. Tämän lisäksi valtiokonttorille tulisi varsinkin maksatukseen liittyviä neuvontatehtäviä. Tehtävät voidaan hoitaa nykyisellä henkilöstöllä. Esityksen mukaan kunnat voisivat tarvittaessa ottaa hakemukset vastaan ja pyytää täydentämään puutteellisia hakemuksia. Tästä yhdelle kunnalle aiheutuva työ määrä on melko vähäinen.

Asuntojen hankinta määräaikaisen lain nojalla myönnettävillä lainoilla aiheuttaa lisätehtäviä lähinnä asuntohallitukselle. Lainojen maksatustehtävistä vastaisi valtiokonttori. Uudet tehtävät jäänevät niin vähäisiksi, että ne voidaan hoitaa ilman henkilöstön lisäämistä tai organisaatiomuutoksia.

6. Esityksen taloudelliset vaikutukset

Velkatyöryhmä on esittänyt arvion, jonka mukaan tuhannen ruokakunnan hyväksyminen korkotuen piiriin vaatisi 12,5 miljoonan markan määrärahan korkotuen maksamiseen vuonna 1992. Laskelma on tehty olettaen että lainan suuruus on keskimäärin 500 000 markkaa, korkotuen määrä 5 prosenttia lainapääomasta eikä lainaa lyhennetä korkotuen maksuaikana.

Jos asuntoja hankitaan esityksen mukaisen lain nojalla 300 kappaletta, tarvitaan myöntämisvaltuutta 130 miljoonaa markkaa. Rakennuskustannusten ja asuntojen hintojen voimakas alentuminen mahdollistaa asuntojen hankinnan lainoittamisen ilman lisäsiirtoa asuntoalojen kehittämisrahastoon ja ilman lainanottovaltuuden lisäystä.

Korkotuen maksaminen on toimeentulotukea korvaavaa joiltakin osin ja vähentää siten kuntien toimeentulotukimenoja.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Laki taloudellisissa vaikeuksissa oleville asuntovelallisille myönnettävästä korkotuesta

1 §. Esityksen mukaan korkotukea myönnettäisiin vain huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevalle luonnolliselle henkilölle oman asunnon hankinnasta aiheutuneen velan korkomenoihin. Velallisen taloudelliset vaikeudet ja korkotuen tarve arvioidaan velallisen ja hänen perheensä taloudellisen aseman perusteella. Velka voi olla aiheutunut sellaisen asunnon hankinnasta, joka ei enää ole velallisen omistuksessa. Korkotuen tarkoituksena on parantaa perheen taloudellista asemaa niin, että huolimatta asuntoluottojen hoitomenoista myös kohtuulliseen elatukseen jäisi varat. Kohutuullista elatukseen tarvittavaa tasoa arvioitaessa vertailukohtana on tarkoitus käyttää toimeentulotukea myönnettäessä käytettävää toimeentuloon tarvittavaa minimitasoa.

Korkotukilainan myöntävänä luottolaitokse-

na tulisivat kyseeseen talletuspankit, joita ovat liikepankit, säästöpankit, osuuspankit ja Posti-pankki Oy. Lisäksi korkotukilainaksi voitaisiin hyväksyä laina, jonka on myöntänyt kiinnitys-luottolaitos tai vakuutusyhtiö.

Valtion tuen päällekkäisyyden välttämiseksi ei tämän lain mukaista korkohyvitystä voitaisi maksaa, jos korkohyvitystä maksettaisiin valtion varoista jo muun lain perusteella. Tällöin tulevat kysymykseen asuntosäästöpalkkiojärjestelmän mukainen korkotuki ja maaseutuelinkeinolain (1295/90) mukainen korkotuki. Lain soveltamispiiriin eivät myöskään kuulu maaseutuelinkeinolain mukaiset luottolaitosten maatilatalouden kehittämisrahaston varoista myöntämät lainat.

2 §. Paitsi uusi myönnettävä laina voitaisiin korkotukilainaksi hyväksyä myös aikaisemmin myönnetty laina, joka on myönnetty oman asunnon hankkimiseksi. Myös maksamatta jääneet asuntolainan korot voisivat muodostaa korkotukilainan, jolloin näistä on tarpeen muodostaa erillinen velkasuhde.

Korkotukea on tarkoitus myöntää vain

luonnolliselle henkilölle oman asunnon hankinnasta aiheutuneen lainan korkomenoihin. Tukea myönnettäisiin silloin, kun perheen taloudellisen tilanteen vuoksi asuntolainojen hoitomenoista ei kyetä selviytymään eikä taloudellinen tilanne ole muilla tukikeinoilla autettavissa. Korkotukea ei ole tarkoitus myöntää niissä tapauksissa, joissa asia voidaan hoitaa luottolaitoksen ja lainan saajan kesken sovittavilla laina-aikaa ja lyhennysvapaita vuosia koskevilla järjestelyillä.

Luottolaitoksen myöntämä laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi joko kokonaan tai osittain. Koska korkohyvityksen määrä olisi kiinteä, otettaisiin lainansaajan yksilölliset taloudelliset olosuhteet huomioon korkotuen piiriin hyväksyttävän lainan suuruutta määriteltäessä. Korkotukilainalle on tarkoitus valtioneuvoston päätöksellä määrätä sekä enimmäis- että vähimmäissuuruus. Vähimmäissuuruuden määrittämisellä on tarkoitus estää korkotuen piiriin pääsy niiltä perheiltä, joiden katsotaan selviytyvän muitten käytettävissä olevien tukimuotojen avulla.

Esityksen mukaan korkotukilainaksi hyväksymisen tarkemmista perusteista päätettäisiin valtioneuvoston päätöksellä.

3 §. Esityksen mukaan luottolaitoksen perimä korko saa olla enintään sen koron suuruisen, mitä luottolaitos soveltaa yleisesti samantyyppisiin luottoihin. Sen sijaan laina-ajasta sopiminen jäisi luottolaitoksen ja velallisen välillä sovittavaksi.

4 §. Korkotukilainasta maksetaan luottolaitokselle korkohyvitystä valtion varoista.

Pykälän 2 momentin säännös vastaa muun muassa luottolaitosten varoista myönnettävistä eräistä korkotukilainoista annetun lain (1015/77) vastaavaa säännöstä.

Koska korkotukijärjestelmä on tarkoitettu vain väliaikaiseksi ratkaisuksi, esitetään pykälän 3 momentissa säädettäväksi, että korkohyvitystä voitaisiin maksaa enintään kolmelta vuodelta.

5 §. Selvytyden vuoksi pykälässä säädettäisiin, että luottolaitos perii lainansaajalta vain korkotukilainan koron ja korkotuen välisen erotuksen. Korkohyvityksen luottolaitos velkoisi valtiokonttorilta.

6 §. Esityksen mukaan asuntohallitus hyväksyisi lainat korkotuen piiriin. Tällöin hakemus-

ten käsittely voisi tapahtua keskitetysti ja voitaisiin parhaiten taata hakemuksille yhdenmukainen käsittely.

Korkotukilainojen yleisistä ehdoista voitaisiin esityksen mukaan säätää tarvittaessa asetuksella. Tällöin voitaisiin asetuksella säätää esimerkiksi ulkomaan valuutan määräisten lainojen hyväksymisestä korkotukilainoiksi.

Korkohyvityksen maksaisi valtiokonttori kuitenkin muissakin asuntotoimen korkotukijärjestelmissä.

7 §. Asuntohallitukselle ehdotetaan annettavaksi valtuus antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita korkotukien hakemismenettelystä.

Pykälään ehdotetaan otettavaksi valtuussäännös siitä, että hakemukset voidaan määrätä toimitettavaksi kuntien välityksellä. Hakemusten käsittelyn nopeuttamiseksi kunnat voisivat tarvittaessa ottaa hakemukset vastaan ja pyytää lisäselvitykset puutteellisiin hakemuksiin ennen niiden lähettämistä asuntohallituksen ratkaistavaksi.

8 §. Jos korkotukilaina maksetaan kokonaisuudessaan takaisin, tulee myös korkohyvityksen maksamisen lakata, josta pykälässä on säännösehdotus.

Pykälän 2 momenttiin esitetään otettavaksi säännös sen varalta, että velallisen taloudellinen tilanne paranee olennaisesti korkotukiaikana. Tällä tarkoitetaan sellaista tilannetta, että velallinen kykenee omilla tuloillaan selviytymään asuntolainojensa koroista ilman korkotukea joko kokonaan tai osittain. Näissä tilanteissa lopetettaisiin korkohyvityksen maksaminen joko kokonaan tai osittain asuntohallituksen päätöksellä. Tiedot olennaisista muutoksista saataisiin korkotukilainan saajilta ja luottolaitoksilta lain 9 ja 10 §:ien nojalla.

9—10 §. Väärinkäyttötilanteita ja valvontaa koskevat pykäläehdotukset vastaavat pääosin muissa vastaavanlaisissa korkotukilaeissa olevia säännöksiä. Pykäläehdotuksissa on otettu huomioon se, että lainan saajan tulee itse ilmoittaa taloudellisen tilanteensa olennaisesta paranemisesta. Valvonta kuuluisi luottolaitoksille ja asuntohallitukselle, joka tekee korkotukipäätökset.

11 §. Yhdenmukaisesti muiden asuntotoimen lakien kanssa esitetään säädettäväksi, että muutoksen hakeminen asuntohallituksen antamaan päätökseen valitusteitse kiellettäisiin.

12 §. Tarkemmat säännökset lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa asetuksella.

1.2. Laki asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa

1 §. Lakiehdotuksen 1 pykälässä on säännös lain soveltamisalasta. Lakia on tarkoitus soveltaa niissä tilanteissa, joissa asunnon myyjä on jäänyt kahden asunnon loukkuun ja tästä on aiheutunut huomattavia taloudellisia vaikeuksia. Tällöin toinen asunnoista voitaisiin ostaa asunto-olojen kehittämisrahaston varoista myönnettävällä hankintalainalla, jonka lainaehdot määräytyvät asuntotuotantolain mukaisesti. Esityksen mukaan myyjän ei tarvitsisi omistaa yksin asuntoja. Riittäisi, että sen henkilön, jonka taloudellinen tilanne on edellä kuvatun mukainen, omistuksessa on kummatkin asunnosta vähintään puolet.

Pykälän 2 momentin mukaan lakia voitaisiin soveltaa myös ostettaessa asunto sellaiselta myyjältä, joka täyttää säädettäväksi esitetyn väliaikaisen korkotuen myöntämisedellytykset. Tällöin myytävä asunto on perheen ainoa asunto. Näissä tilanteissa on mahdollista, että asunnon myynyt perhe jää asuntoon asumaan vuokralle. On myös mahdollista, että perhe myöhemmin ostaa asunnon itselleen takaisin, kun sen taloudellinen tilanne on parantunut. Tämän tekisi mahdolliseksi se, että asuntoon kohdistuvat luovutusrajoitukset säädettäisiin lievemiksi kuin asuntotuotantolain mukaisessa lainoituksessa eli lainan takaisinmaksaminen vapauttaisi luovutusrajoituksista.

2 §. Lakiehdotuksen mukaan lainaehdot määräytyvät asuntotuotantolain perusteella. Myös lainojen myöntämiseen ja hankittuihin asuntoihin kohdistuvat rajoitukset olisivat asuntotuotantolain mukaisia niillä poikkeuksilla, joista laissa säädettäisiin. Poikkeukset johduttavat lain asuntotuotantolaista poikkeavasta tarkoituksesta ja siitä, että hankittavat asunnot saattavat poiketa kokonsa ja varustetasonsa puolesta asuntotuotantolain nojalla lainoitettavista asunnoista.

3 §. Asuntolainaa voitaisiin esityksen mukaan myöntää asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 7 kohdassa mainituille kunnalle, kuntainliitolle ja kunnan tai kuntainliiton tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle. Tämän lisäksi lainaa voitaisiin esityksen mukaan myöntää muullekin ympäristöministeriön nimeämälle asuntojen vuokraamista harjoittavalle yhteisölle kuin vain edellä mainitussa lainkohdassa mainituille erityisryhmille asunto-

ja vuokraaville yhteisöille. Viimeksi mainittuja yhteisöjä ei olisi tarpeen nimetä uudelleen lainansaajiksi. Uusina yhteisöinä voisivat kyseeseen tulla esimerkiksi opiskelijoille tai nuorille asuntoja hankkivat yhteisöt. Pankkeja tai niitten omistamia osakeyhtiöitä ei sitävastoin ole tarkoitus nimetä tällaisiksi yhteisöiksi.

Esityksen mukaan lainalla voitaisiin hankkia myös asuntoja, jotka ylittävät asuntotuotantolain 4 §:n 1 momentissa säädetyn 120 neliömetrin enimmäispinta-alan. Asuntojen tulisi kuitenkin olla asuntotuotantolain 3 §:n mukaisesti hankinta- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia.

Lainan myöntämisen edellytyksenä ei olisi, että asunto hankitaan asuntohallituksen hyväksymän hankintasuunnitelman mukaisesti, kuten asuntotuotantolain 9 a §:n 3 momentissa edellytetään. Myöskään ei edellytetä, että asuntohallitus hyväksyisi rahoitussuunnitelman. Poikkeuksia asuntotuotantolain mukaiseen menettelyyn ehdotetaan siinä tarkoituksessa, että lainojen myöntämisen menettelystä saataisiin mahdollisimman joustava ja nopea. Menettelyä voitaisiin yksinkertaistaa nykyisestä esimerkiksi siten, että ehdollisen lainapäätöksen voisi saada heti sen jälkeen kun luovutuksesta on osapuolten kesken tehty esisopimus tai vastava alustava sopimus.

Esityksen tarkoituksena on ollut helpottaa sellaisten kahden asunnon omistajiksi tahtomattaan jääneiden asemaa, joitten ei voida kohtuudella olettaa pystyneen ennakoimaan tilannetta. Voidaan katsoa, että tällainen tilanne on olemassa sellaisten myyjien osalta, jotka ovat ostaneet jälkimmäiseksi omistukseensa tulleen asunnon ennen vuoden 1991 alkua. Hankinnalla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön osakkeiden sitovan luovutus sopimuksen ajankohtaa ja rakennettavien omakotitalojen osalta rakennustyön alkamisajankohtaa.

4 §. Lainoitettu asunto voitaisiin luovuttaa ja laina siirtää rajoitusaikana vain sellaiselle yhteisölle, jolle laina voidaan myöntää.

Laina voitaisiin irtisanoa, jos tapahtuisi asuntotuotantolain tai tämän lain säännösten vastaisia luovutuksia tai jos asuntoa käytettäisiin tämän lain vastaisesti. Irtisanomisen aiheuttama lainan takaisinmaksu vapauttaisi samalla rajoituksista.

5 §. Tämän lain nojalla lainoitettuun asuntoon ei sovellettaisi asuntotuotantolain 15 ja 15 f §:n 3 momentin säännöksiä luovutuksen tai luovutushinnan mitättömyydestä ja rajoitus-

merkintöjen tekemisestä. Rajoitusaikana ostajana voi 4 §:n 1 momentin mukaisesti olla vain kunnan nimeämä 3 §:n 1 momentissa tarkoitettu yhteisö. Asuntotuotantolain 15 a §:n säännöksiä enimmäishinnasta ei sovellettaisi. Lainoitettun asunnon vuokraan sovellettaisiin asuntotuotantolain 15 j §:stä poiketen mitä huoneenvuokralaissa (653/87) on säädetty. Asuntoa voitaisiin käyttää muidenkin kuin asuntotuotantolain 5 §:ssä tarkoitettujen henkilöiden asuntona. Myöskään asuntotuotantolain 15 e §:ssä edellytettyä kunnan hyväksymistä asukasvalinnalle ei edellytettäisi. Asuntoa olisi kuitenkin käytettävä vuokra-asuntona.

Käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloajan osalta ehdotetaan säädettäväksi asuntotuotantolain 15 f §:stä poiketen, että asuntolainan takaisinmaksu vapauttaisi rajoituksista.

6 §. Asuntohallitukselle annettaisiin oikeus antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita lainojen hakumenettelystä.

2. Voimaantulo

Molemmat lait on tarkoitettu tulemaan voi-

maan heti kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Lakia asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa on tarkoitus soveltaa myös jo ennen lain voimaantuloa tehtyihin luovutuksiin, jos luovutus sopimus on tehty 1 päivänä maaliskuuta 1992 tai sen jälkeen.

Lait on tarkoitettu määräaikaisiksi siten, että niiden voimassaoloaika päättyisi 30 päivänä kesäkuuta 1993. Lakien voimassaolon päättymisen jälkeen niitä kuitenkin vielä sovellettaisiin joiltain osin. Lakia taloudellisissa vaikeuksissa oleville asuntovelallisille myönnettävästä korkotuesta on tarkoitus soveltaa korkotukilainoihin korkotuen maksuajan. Lakia asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisessä eräissä tapauksissa sovellettaisiin vielä lainoihin ja hankittuihin asuntoihin laina-ajan. Rajoituksista voisi vapautua maksamalla lainan takaisin.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

taloudellisissa vaikeuksissa oleville asuntovelallisille myönnettävästä korkotuesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tässä laissa säädetään luottolaitosten myöntämistä korkotukilainoista, joilla parannetaan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien asuntovelallisten mahdollisuuksia suoriutua asuntovelkojen hoitomenoista.

Luottolaitoksella tarkoitetaan tässä laissa talletuspankkia, kiinnitysluottolaitosta ja vakuutusyhtiötä.

Tämän lain nojalla ei makseta korkohyvitystä lainoista, joista maksetaan korkohyvitystä valtion varoista muun lain nojalla.

2 §

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä myön-

nettävä tai aikaisemmin myönnetty asuntolaina sekä laina, joka muodostuu asuntolainan ko-roista, joita velallinen ei ole kyennyt maksamaan.

Korkotukea voidaan myöntää luonnolliselle henkilölle oman asunnon hankinnasta aiheutuneen lainan korkomenoihin. Korkotukea ei myönnetä, jos lainansaajan, hänen ja hänen perheensä tulot ja varallisuus huomioon ottaen, voidaan katsoa selviytyvän lainan hoitomenoista. Korkotukea ei myöskään myönnetä, jos lainansaajan voidaan katsoa selviytyvän lainan hoitomenoista sopimalla luottolaitoksen kanssa, että lyhennysmaksuja ei toistaiseksi eräänny maksettavaksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi kokonaan tai osittain.

Valtioneuvosto päättää tarkemmin korkotukilainaksi hyväksymisen perusteista.

3 §

Luottolaitoksen korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, mitä kukin luottolaitos yleisesti kulloinkin soveltaa samanlaisiin tarkoituksiin myönnettäviin lainoihin.

4 §

Valtio maksaa luottolaitokselle korkotukilainasta korkohyvitystä.

Valtion talousarvion yhteydessä päätetään korkohyvityksen määrästä ja hyväksyttävien korkotukilainojen enimmäismäärästä.

Korkohyvitystä maksetaan enintään kolmelta vuodelta.

5 §

Luottolaitos perii korkotukilainan saajalta korkotukilainan koron ja korkohyvityksen välisen erotuksen.

6 §

Asuntohallitus hyväksyy hakemuksesta lainan korkotukilainaksi.

Korkotukilainojen yleisistä ehtoista säädetään tarvittaessa asetuksella.

Valtiokonttori maksaa korkohyvityksen luottolaitokselle.

7 §

Korkotukilainojen hakemismenettelyä koskevat tarkemmat määräykset ja ohjeet antaa asuntohallitus.

Asuntohallitus voi määrätä, että hakemukset toimitetaan kunnan välityksellä.

8 §

Jos korkotukilaina maksetaan takaisin, korkohyvityksen maksaminen lakkaa lainan takaisinmaksuajankohdasta lukien.

Jos lainansaajan taloudellinen tilanne para-

nnee olennaisesti voidaan asuntohallituksen päätöksellä lakkauttaa korkohyvityksen maksaminen tai pienentää sen määrää.

9 §

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen taikka lainaa hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut korkotukilainan myöntämiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja taikka jättänyt ilmoittamatta taloudellisen tilanteensa olennaisesta paranemisesta, voidaan korkohyvityksen suorittaminen lakkauttaa. Lainan saaja voidaan tällöin velvoittaa suorittamaan valtiolle takaisin enintään viisinkertaisena korkohyvitys, jonka valtio on lainasta maksanut.

10 §

Luottolaitoksen ja asuntohallituksen on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset.

Luottolaitos ja korkotukilainan saaja ovat velvollisia antamaan asuntohallitukselle tietoja, jotka ovat tarpeen sen toteamiseksi, että korkotukilaina on käytetty hyväksytyyn tarkoitukseen sekä tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti ja lainaehjoja muutoinkin noudatettu.

11 §

Asuntohallituksen tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten perusteella antamaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

12 §

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa asetuksella.

13 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 1992 ja on voimassa 30 päivään kesäkuuta 1993, minkä jälkeen lakia kuitenkin sovelletaan sen nojalla myönnettyihin korkotukilainoihin korkotuen maksuajan.

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki**asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tätä lakia sovelletaan myönnettäessä asuntotuotantolain (247/66) 6 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettuja asuntolainoja silloin, kun asunnon myyjänä olevan luonnollisen henkilön omistukseen on omaan käyttöön tarkoitettuna asunnon vaihtotilanteessa jäänyt kaksi asuntoa asunnon myyntivaikeuksien vuoksi ja tästä on aiheutunut hänelle huomattavia taloudellisia vaikeuksia. Omistajaksi katsotaan tässä tapauksessa henkilö, jolla on omistusoikeus vähintään puoleen kiinteistöstä tai asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista.

Lakia sovelletaan myös niissä tapauksissa, joissa asunnon myyjänä on muu kuin 1 momentissa tarkoitettu henkilö, jos hänelle myönnetty laina voitaisiin hyväksyä taloudellisissa vaikeuksissa oleville asuntovelallisille myönnettävästä korkotuesta annetussa laissa (/) tarkoitetuksi korkotukilainaksi.

2 §

Tämän lain nojalla myönnettävien lainojen lainaehtoihin, lainojen myöntämiseen sekä lainoitettaviin asuntoihin sovelletaan asuntotuotantolakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä, jos tässä laissa ei toisin säädetä.

3 §

Asuntolainaa voidaan myöntää asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 7 kohdassa mainittujen lainansaajien lisäksi myös muulle ympäristöministeriön nimeämälle asuntojen vuokraamista harjoittavalle yhteisölle.

Myönnettäessä asuntolainoja tämän lain nojalla ei sovelleta, mitä asuntotuotantolaissa on säädetty hankittavan asunnon koosta, hankintasuunnitelmasta tai rahoitussuunnitelmasta.

Lainan myöntämisen edellytyksenä 1 §:n 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa on, että jälkimmäinen asunto on hankittu ennen 1 päivää tammikuuta 1991.

4 §

Kunta voi nimetä tämän lain mukaisesti lainoitettuna asunnon luovutuksensaajaksi vain 3 §:n 1 momentissa tarkoitettuna yhteisön. Valtiokonttori voi siirtää lainan vain tällaiselle yhteisölle.

Jos asunto on luovutettu asuntotuotantolain tai tämän lain vastaisesti taikka asuntoa on ryhdytty käyttämään tämän lain vastaisesti, laina voidaan irtisanoa heti takaisin maksettavaksi.

5 §

Tämän lain mukaiseen asuntoon ei sovelleta asuntotuotantolain säännöksiä luovutushinnasta, luovutuksen tai luovutushinnan mitättömyydestä, rajoituksia koskevien merkintöjen tekemisestä, asunnosta perittävästä vuokrasta, asukkaiden valinnasta eikä asuntojen käytöstä. Asuntoa on kuitenkin käytettävä vuokra-asuntona.

Asuntolainan maksaminen kokonaisuudessaan takaisin vapauttaa asunnon asuntotuotantolain ja tämän lain mukaisista asunnon käyttöön ja luovutukseen kohdistuvista rajoituksista.

6 §

Asuntohallitus voi antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita lainojen hakumenettelystä.

7 §

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa asetuksella.

8 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 1992 ja on voimassa 30 päivään kesäkuuta 1993, minkä jälkeen lakia kuitenkin sovelletaan sen nojalla myönnettyihin lainoihin ja lainoitettuihin asuntoihin, kunnes laina on kokonaan maksettu takaisin.

Tätä lakia voidaan soveltaa ennen lain voi-

maantuloa tehtyihin luovutuksiin, jos luovutus-
sopimus on tehty 1 päivänä maaliskuuta 1992
tai sen jälkeen.

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä
lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpi-
teisiin.

Helsingissä 20 päivänä maaliskuuta 1992

Tasavallan Presidentti
MAUNO KOIVISTO

Ministeri *Pirjo Rusanen*

